

Anno 6 - dicembre 1996 - n. 10

Spediz. in abb. postale art. 2, c. 27, Legge 549/95 - Roma

# CONFEDILIZIA

## notizie

### All'interno

- Cartelli segnaletici  
passi carrai
- Lavori minori,  
vuoto normativo
- Centri esteri Confedilizia  
per i proprietari emigrati
- Case rurali,  
un altro anno
- Confedilizia, da sola  
contro Di Pietro
- Commissioni  
prefettizie-sfratti  
dimezzate  
dalla nuova legge
- Espropri "illegittimi",  
si torna indietro
- Consorzi di bonifica,  
sentenza rivoluzionaria
- I deputati  
che hanno votato  
l'aumento degli estimi
- Tassa rifiuti, il punto  
su scadenze  
ed aree soggette

*A tutti i lettori,  
auguri  
di Buone Feste*

Il proprietario di casa - oggi -  
ne ha particolarmente bisogno

da: 24 ore, 19.11.96

## Il dott. Marco Bertoncini nuovo Segretario generale

Il dott. Marco Bertoncini è il nuovo Segretario generale della Confedilizia. Lo ha nominato all'unanimità alla carica il Consiglio direttivo della Confederazione, su proposta del Presidente federale a nome del Comitato di Presidenza.

Laureato in lettere e, successivamente, anche in filosofia, il dott. Bertoncini (al quale si deve la recente pubblicazione "Confedilizia ottant'anni") ha operato come primo dirigente in diversi ministeri (Interno, Lavori Pubblici, Difesa, Sanità) oltre che come consigliere parlamentare. È stato anche segretario particolare di vicepresidenza alla Presidenza della Camera dei deputati. Consigliere d'amministrazione di diverse società (fra le quali la casa editrice Nuova Eri e la società d'informatica dei trasporti Sigma) ha pure ricoperto l'incarico di vice-commissario all'Istituto ortopedico Rizzoli di Bologna.

## Il Presidente da Torino a Napoli Incontri con ministri ed esponenti politici

Il Presidente confederale ha incontrato i ministri Fantozzi e Treu nonché il presidente del Cnel De Rita. Ha pure incontrato il presidente della Concommercio Billè e gli esponenti politici Buttiglione (Cdu), Letta (Fi), Gasparri (An) e Pannella (Rif.). Il Presidente Sforza Fogliani - che ha avuto un incontro anche con la delegazione di An per la Finanziaria e partecipato al Convegno urbanistico dello stesso partito - ha poi tenuto una relazione alla Tavola rotonda del Cidas a Torino sul tema "Risanamento economico-finanziario dell'Italia" (insieme ai proff. Sergio Ricossa, Marco Vitale, Enrico di Robilant, Raffaello Braccini, Vincenzo Caramelli). Sforza Fogliani ha anche partecipato a riunioni delle Associazioni territoriali di Bologna, Venezia, Savona e Saronno e presieduto a Napoli una riunione quadri del Centro-Sud. A Milano il Presidente confederale ha preso parte ad una tavola rotonda svoltasi nell'ambito del VII Congresso nazionale del Sunia, insieme al Sottosegretario Mattioli, al Vicesegretario generale Cgil Epifani, al Vicepresidente della Commissione ambiente della Camera Radice e al Segretario generale del Sunia Pallotta (moderatore, Renato Gentilini del "Corriere della sera"). A Roma, Sforza Fogliani ha tenuto una conferenza sui problemi della casa al Circolo Blandini e partecipato alla presentazione del libro di Eugenio Maruccci "La casa negata", edito dalla Confedilizia. Ha pure presieduto le riunioni del Consiglio direttivo e della Giunta esecutiva e partecipato al Convegno tenutosi in occasione del Centenario della Confagricoltura. Sempre nella capitale, il Presidente confederale ha tenuto una conferenza stampa al Centro documentazione economica per i giornalisti e incontrato al Ministero del Lavoro l'Osservatorio per gli immobili degli enti pubblici. A Napoli, Sforza Fogliani ha preso parte ad una tavola rotonda (moderatore Giorgio Santilli, di "24 ore") sui problemi del Catasto svoltasi nell'ambito del 41° Congresso nazionale del Consiglio nazionale dei geometri, al quale ha svolto una relazione sui problemi della casa.

Numerosissime le presenze del Presidente confederale (e della Confedilizia) a Tv e radio. Fra gli altri interventi televisivi (numerosi quelli ai vari TG, Rai e Mediaset) ricordiamo le interviste a "Studio aperto" e, in diretta, ad Antenna Torino. Per la radio, ricordiamo il dibattito in diretta a "Spazio aperto" (con il Segretario generale del Sunia Pallotta ed il direttore generale dell'Inail Urbani) e le interviste a "Rai internazionale" e "Cnr radio di Milano" nonché la partecipazione in qualità di esperto alle trasmissioni della rubrica "Ombudsman".

Il presidente del Centro studi confederale D'Amico ha rappresentato la Confedilizia all'apertura del Congresso nazionale del Sunia, a Milano.

L'arch. Pietrolucci (Upr Roma) ha rappresentato l'organizzazione ad una conferenza stampa sul decreto-legge per la semplificazione delle procedure urbanistiche indetta insieme all'Ance ed ai Consigli nazionali ingegneri, architetti e geometri nonché al Convegno "Beni culturali, quali riforme?" organizzato dall'Associazione "Bianchi Bandinelli".

L'Assistente del Presidente dott. Bianco ha rappresentato la Confedilizia alla presentazione del progetto di legge del Ppi relativo alla manutenzione del patrimonio edilizio e infrastrutturale. Ha pure rappresentato l'organizzazione al Convegno per il decennale dell'Istituto Tagliacarne ed al Seminario sull'illegalità nel settore delle imprese di pulizia organizzato dall'Osservatorio socio-economico del Cnel.

Chi legge queste pagine è certo  
di essere aggiornato su tutte le ultime novità

## UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE  
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

## Viziano a Ginevra per il Comitato Onu

Il Vicepresidente Uipi Viziano ha rappresentato l'organizzazione alla 57ª Sessione del Comitato degli Insediamenti umani dell'Onu svoltosi a Ginevra. Per la prima volta, ha partecipato alla sessione anche una rappresentanza ufficiale dell'Italia, composta da un dirigente del Ministero dell'ambiente e da un funzionario dell'Istat.

Il Comitato ha constatato il deludente risultato conseguito dalla Conferenza "Habitat II" svoltasi ad Istanbul ed ha ascoltato rapporti sui problemi delle aree con vestigia storiche nonché dei Paesi ex "socialisti". Interessanti riferimenti dei gruppi di lavoro sul Catasto e sull'amministrazione dei beni fondiari. Il Comitato si è anche occupato delle tendenze europee attuali in materia di rinnovo urbano e di pianificazione compatibile con uno sviluppo durevole.

## Comitato esecutivo a Nicosia

Il Comitato esecutivo dell'Uipi si è riunito per tre giorni consecutivi a Nicosia (Cipro). Il Presidente internazionale Toncic Sorinj è stato ricevuto dal Presidente del Parlamento e dai ministri dell'Interno e della Giustizia.

Il Comitato ha ascoltato rapporti del Presidente e del Segretario generale Quevy e, successivamente, del Vicepresidente Paradias su "Habitat II". Confermata una prossima riunione del Comitato a San Marino e il Congresso internazionale di Barcellona, l'anno prossimo.

## Paolo Costa nuovo ministro dei Lavori pubblici

Il prof. Paolo Costa, da quattro anni Rettore dell'Università di Cà Foscari a Venezia, è il nuovo ministro dei Lavori pubblici. Sostituisce il dimissionario dott. Antonio Di Pietro.

Esperto di economia urbana, Costa ha percorso tutte le tappe della sua carriera facendo la spola tra la sua città natale Venezia (dove è nato 53 anni fa), l'Inghilterra e gli Stati Uniti. Cresciuto alla scuola newyorkese di Wassily Leontief, Costa ha continuato a lavorare in tandem con gli studiosi della London School of Economics di Londra. Federalista convinto, il neoministro è anche un esperto di impatto ambientale.

Il Presidente confederale ha immediatamente espresso al ministro rallegramenti ed auguri. Auguri al neoministro ha formulato anche il presidente della Confedilizia di Venezia, Bombassei.

## CASSA PORTIERI

COSTITUITA TRA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Dall'1.1.97 l'indennità giornaliera di malattia erogata dal Fondo malattia portieri della Cassa portieri è di 40.000 lire giornaliere, per i primi venti giorni di malattia, e sale a 45.000 lire per i giorni dal ventunesimo in poi. Si ricorda che il conteggio dei giorni va effettuato escludendo soltanto la giornata di riposo settimanale e non anche le eventuali festività infrasettimanali.

Per informazioni rivolgersi alla Cassa portieri, via Tagliamento 45, 00198 Roma, tel. (06) 8841525 - 8841527, fax (06) 8841529.

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Intesa Stato-Chiesa

Con D.P.R. 26.9.1996 n. 571 è stata data esecuzione all'Intesa fra il Ministero per i beni culturali e il Presidente della Conferenza episcopale italiana firmata il 13.9.96 e relativa alla tutela dei beni culturali di interesse religioso appartenenti ad enti ed istituzioni ecclesiastiche.

Il testo integrale dell'Intesa può essere richiesto dalle Associazioni territoriali della Confedilizia alla sede centrale di quest'ultima.

## Cartelli segnaletici passi carrai

L'esposizione del nuovo cartello di passo carrabile secondo la segnaletica introdotta dal codice della strada (art. 22 d.lgs. 459/92) è stata prorogata (dai decreti-legge 270/96, prima, 410/96, poi, e - da ultimo - 517/96) fino al 31.12.96. Al momento di licenziare per la stampa il presente numero di *Cn* risulta peraltro del tutto improbabile che il Parlamento possa convertire per tempo in legge quest'ultimo d.l.. Conseguentemente, si prevede che dal 4 dicembre viga l'obbligo immediato del nuovo cartello.

Va ricordato (come segnalato su *Cn*, maggio '96) che la mancata apposizione del nuovo cartello (recante l'indicazione dell'ente proprietario della strada e gli estremi dell'autorizzazione di passo carrabile) comporta l'inefficacia del divieto di sosta davanti allo stesso passo carrabile.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

## CONFEDILIZIA i patti in deroga in buone mani

## Lavori minori, vuoto normativo

Al momento di chiudere in redazione il presente numero di *Cn* esiste un vuoto normativo determinato dalla mancata conversione in legge del d.l. 495/96 sull'edilizia privata. Per effetto di questo vuoto i lavori per opere minori (manutenzioni interne, scavi ecc.) intrapresi sulla base di denuncia d'inizio attività, devono essere sospesi.

La Confedilizia è intervenuta per l'immediata approvazione di un decreto-legge che ponga rimedio alla situazione e - comunque, e in subordine - per il recepimento della normativa sulle opere minori nella Finanziaria (con effetto però, in questo caso, solo dall'1.1.97).

## GIURISPRUDENZA CASA

### Commissioni prefettizie, designazione

Le Commissioni prefettizie per la (non) esecuzione degli sfratti sono dunque state prorogate nella loro vita sino al 30 giugno dell'anno prossimo. E (contrariamente al motivo per cui vennero istituite) siccome servono proprio a *non* eseguire gli sfratti (ma, paradossalmente, alcune piccole associazioni di proprietari, le difendendo...), i giornalisti hanno immediatamente tradotto sui giornali la proroga delle Commissioni come "proroga degli sfratti", semplicemente.

A parte questo (e questi) paradossi, le Commissioni prefettizie devono comunque essere costituite correttamente. E allora, in questo momento, sarà opportuno ricordare quanto ha stabilito il Tar della Liguria con una sentenza (che ha visto la Confedilizia averla vinta su alcune piccole associazioni) che è pubblicata sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*, in una rassegna di giurisprudenza proprio dedicata all'"assistenza della forza pubblica". "È illegittimo - hanno stabilito i giudici liguri - il decreto prefettizio di costituzione della Commissione sui criteri di concessione della forza pubblica per il rilascio degli immobili ad uso abitativo e di cui all'art. 4 l. 22.2.1989 n. 61, ove il rappresentante delle organizzazioni dei proprietari sia stato designato non da tutte le organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative, ma solo da alcune". Questo, tanto per la precisione (perché altro, invece, è il discorso sul fatto di accettare - per la parte proprietaria - di far parte di Commissioni che servono poi, come visto, a *non* eseguire gli sfratti: cioè, a dribblare il diritto e lo Stato di diritto).

### Condominio assicurato e condomino

Un conto è il condominio, e un altro conto è il singolo condomino. Lo ha ribadito la Cassazione in una recente sentenza (n. 2678/96, tuttora inedita), relativa alla materia delle assicurazioni.

"Nel caso - hanno detto i supremi giudici - in cui un condominio stipuli un contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi, il condomino che abbia sofferto danni per infiltrazioni da tubature condominiali non è legittimato ad agire in proprio nei confronti della compagnia assicuratrice".

Come si diceva, un conto è il condominio. E un conto è il condomino. Anche in una fattispecie come quella indicata.

### Quando l'assemblea serve a transarre...

La Cassazione ha fissato in una recentissima sentenza (n. 2297/96) alcuni principi fondamentali sulla funzione che un verbale di assemblea condominiale può svolgere.

"Il verbale di assemblea condominiale - hanno spiegato i giudici nella loro decisione, tuttora inedita - può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purché il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti". In tal modo - ha proseguito la Suprema Corte - esso acquista effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta che sia richiesta *ad substantiam* ovvero *ad probationem*". Nella specie, la sentenza di merito confermata dalla Cassazione aveva ravvisato nel verbale dell'assemblea condominiale, sottoscritto da tutti i condomini, una transazione tra il condominio e un condomino.

### Quando i servizi condominiali sono frazionati

Importante sentenza della Cassazione, su un problema che si pone non spessissimo, ma che comunque in molti casi si pone.

"Nel condominio di edifici - ha detto la Suprema Corte nella sentenza n. 1206/96, recentissima e tuttora inedita - è possibile sia che un complesso immobiliare si frazioni per taluni beni o servizi in più condomini, conservando per i servizi generali un condominio unico, sia che più edifici contigui, formanti altrettanti distinti condomini, abbiano o creino beni comuni (nella specie, l'impianto di riscaldamento), che in tal caso sono regolati dalle norme sul condominio". In tale ultimo caso - prosegue la massima della decisione della Cassazione - "la ripartizione delle spese di gestione dei menzionati beni non viene calcolata sulla base del valore proporzionale del piano o porzione di piano in ogni singolo edificio ed avuto riguardo al valore proporzionale dei piani e porzioni di piani esistenti negli altri edifici, bensì mediante la formazione di due tabelle, delle quali una si riferisce al valore di ogni singolo edificio nei confronti degli altri e l'altra che ripartisce, poi, tale quota tra i condomini di ogni singolo edificio, in misura proporzionale alla proprietà di ciascuno".

### Il pretendente inquilino ha già dei diritti

L'inquilino - si sa - ha molteplici diritti (per non parlare delle possibilità di fatto che gli sono, da certe Prefetture, riconosciute, a cominciare da quella di trattenere per lustri l'immobile locato, anche dopo la scadenza del contratto). Ma non è tutto, perché l'inquilino ha già dei diritti - e delle possibilità - ancor prima di prendere possesso dell'appartamento. Lo ha stabilito la Cassazione, con una sentenza (n. 1411/96) tuttora inedita.

"L'art. 1585, comma 2, Cod. civ. - hanno detto i supremi giudici - il quale attribuisce al conduttore la legittimazione ad agire contro i terzi che arrechino molestie concernenti il godimento dell'immobile, è analogicamente applicabile ai casi in cui il fatto illecito del terzo, che occupi abusivamente l'immobile concesso in locazione, impedisca l'attuazione di tale rapporto". Ne consegue - ha detto ancora la Suprema Corte - "che il conduttore può agire direttamente contro l'autore dell'illecito per ottenere la disponibilità del bene e/o per il risarcimento del danno".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Confedilizia, istituti centri esteri per agevolare proprietari emigrati

Il Servizio internazionale della Confedilizia, coordinato dall'avv. Pierluigi Amerio, vicepresidente federale, ha tenuto un seminario sui problemi degli emigrati italiani che serbano proprietà immobiliari in Italia. Rilevata la dimensione del fenomeno, la Confedilizia ha ritenuto opportuno porre proprie basi anche all'estero, al fine di tutelare i proprietari italiani attraverso centri - cui potranno rivolgersi i connazionali interessati a ricevere assistenza dalla Confedilizia in Italia - già istituiti a New York, a Parigi, a Londra e in via di costituzione in altri Paesi. La Confedilizia - come è noto - rappresenta l'Italia nell'ambito dell'Uipi, Union international de la propriété immobilière, riconosciuta dall'Onu.

Nel corso del seminario si è appurato che, secondo i risultati di ricerche svolte dall'Ufficio studi della Confedilizia, sarebbero fra i 530 e i 600 mila gli emigrati italiani che hanno almeno una casa in proprietà in Italia.

## Confedilizia, da sola contro Di Pietro

## Incessante azione per la Finanziaria

Al momento di andare in macchina, non conosciamo ancora la veste definitiva della Finanziaria. L'azione della Confedilizia è comunque continuata (e continua) incessante ed ha conseguito anche innegabili risultati (fra cui: riduzione aumento estimi, conferma aliquota agevolata immobili affittati ad abitazione principale, autocertificazione immobili inagibili), nonostante l'avverso clima politico dovuto alle condizioni della finanza pubblica ed ai criteri di governo per affrontare la situazione.

A gennaio, presenteremo la Finanziaria in tutti i suoi aspetti. Per ora, tutti i proprietari di casa possono stare certi che la Confedilizia ha fatto - da sola, sempre sola - veramente il possibile, nel loro nome. Certo, avrebbe fatto di più se avesse più forza ancora di quanta già ne abbia. Ma qua, il discorso diventa lungo, e complicato: attiene alla categoria, nel suo complesso. Ed al grado della sua maturità, nella solidarietà a difesa del proprio risparmio.

## Trasferimenti immobiliari, nel caos

Il Consiglio nazionale del notaio ha diffuso una Circolare illustrativa della situazione attuale dei trasferimenti immobiliari, dopo la decadenza del decreto-legge sul condono.

Le Associazioni territoriali interessate possono richiederne copia alla sede centrale.

## Case rurali, un altro anno

Per l'accatastamento al civile delle case rurali scatta un altro anno di tempo: dovrà essere effettuato non più entro il prossimo 31 dicembre ma entro il 31.12.97.

Lo prevede una norma della Finanziaria, destinata a diventare operante a termine attualmente vigente già scaduto (cioè, con l'1.1.97) ma la cui approvazione è data per certa.

## Quando l'inquilino deve riparare il danno...

**CORTE DI CASSAZIONE**

**11 ottobre 1996**

Sezione III civile

sentenza 10 febbraio 1996, n. 1032

Pres. Giuliano, Est. Durante

*Conferma App. Milano 22 gennaio 1993*

In tema di risarcimento del maggior danno da ritardata restituzione dell'immobile locato, ex art. 1591 c.c., è corretta, in quanto conforme al principio secondo cui il danno in questione deve essere provato dal locatore nella sua esistenza ontologica e nel suo preciso ammontare, la decisione del giudice del merito che abbia quantificato tale danno sulla base della differenza tra il canone corrisposto e quello offerto dallo stesso conduttore per la rinnovazione del contratto, ritenendo quest'ultimo canone corrispondente ai valori di mercato e ben percepibile dal locatore, ove l'immobile fosse stato libero, in relazione alla ubicazione, alle condizioni e alle possibilità di utilizzazione di questo.

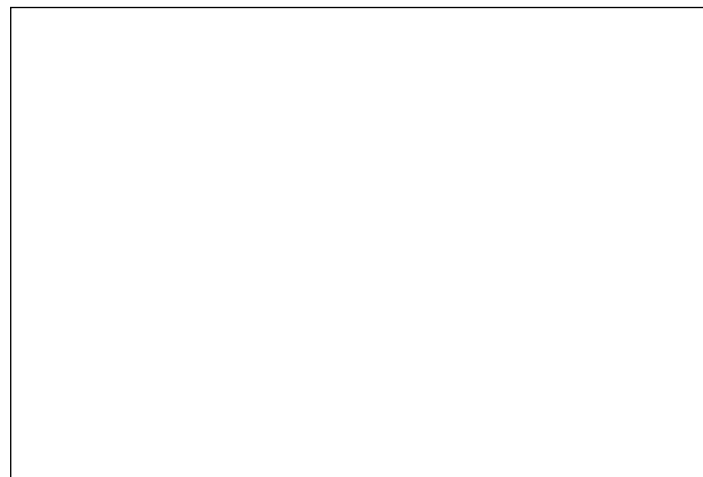
**TRIBUNALE DI MILANO**

sentenza 22 febbraio 1996

Pres. Anzani, Est. Torti

Ai fini del risarcimento del maggior danno ex art. 1591 c.c., subito dal locatore per non aver potuto locare l'immobile, adibito ad uso abitativo, verso un corrispettivo più vantaggioso di quello corrisposto dal conduttore in mora nella riconsegna, dopo l'entrata in vigore della normativa c.d. sui patti in deroga (ex l. 359/92) è sufficiente la prova che il locatore, qualora avesse avuto a tempo debito la disponibilità dell'immobile, lo avrebbe effettivamente concesso in locazione ai sensi della suddetta normativa, ancorché manchi una precisa offerta di canone da parte di un ben determinato aspirante conduttore, potendo in tal caso il giudice determinare il danno in via equitativa sulla base del canone corrente di mercato per immobili equivalenti, opportunamente ridotto del venti per cento.

## Convegno a Piacenza sulle Commissioni sfratti



Pieno successo del Convegno confederale svoltosi a Piacenza sulle Commissioni prefettizie-sfratti, di cui è stata nuovamente denunciata l'incostituzionalità (com'è noto, un'ordinanza in questo senso del Pretore di Firenze pende avanti la Corte costituzionale).

Dopo il saluto del Presidente confederale, hanno svolto relazioni il prof. avv. Giuseppe Morbidelli, ordinario di Diritto Costituzionale all'Università di Firenze ("Incostituzionalità della graduazione prefettizia delle esecuzioni di rilascio"), il prof. Nicolò Zanon, Associato di Istituzioni di Diritto Pubblico all'Università di Padova ("Gli interventi della Corte costituzionale in materia") e l'avv. Elena Baio del Coordinamento legali della Confedilizia ("Normativa, applicabilità alla materia della legge 241/90 e ricorsi alla Commissione europea dei diritti dell'uomo"). Al termine, come di consueto, numerosi i quesiti posti ai relatori dai partecipanti all'incontro.

## IMPOSTA DI REGISTRO

Registrazione  
in termine fisso

**Non produce  
effetti traslativi  
la rinuncia  
all'eredità  
esercitata  
dopo tre mesi**

La rinuncia all'eredità presentata da chi, in possesso dei beni ereditari, non abbia provveduto alla redazione dell'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione, ai sensi dell'art. 485 c.c., non può considerarsi atto traslativo della proprietà dei beni medesimi, ma va assoggettata a imposta di registro in misura fissa.

Commissione tributaria  
I grado Rimini, sez. III -  
Dec. 4 marzo 1996 (15 feb-  
braio 1996), n. 216 - Pres. e  
rel. Battaglini

## Proposta Nan, abolire comunicazione P.S.

Non ha più motivazione l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza la cessione della proprietà o il godimento o l'uso esclusivo di un immobile per un periodo superiore a un anno, introdotto dal decreto-legge 59/78. È una disposizione introdotta a pochi giorni

**CONFEDILIZIA  
da più di 80 anni  
a difesa  
del proprietario di casa**

dal rapimento di Aldo Moro, giustificabile in epoca di terrorismo ma oggi del tutto superata. L'unico aspetto che ancora potrebbe presentare ragioni di sicurezza è quello della cessione ad uno straniero, che è però già disciplinato dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, che fa obbligo della comunicazione anche della semplice ospitalità data ad uno straniero, indipendentemente dalla durata della presenza dello straniero stesso.

Per sopprimere un obbligo privo di motivazione, ma gravoso come adempimento burocratico, l'on. Enrico Nan (Forza Italia) ha presentato una specifica proposta di legge.

## DAL PARLAMENTO...

### Ancora sui Consorzi di bonifica...

Gli onn. Foti, Del Mastro, Migliori e Fei - di An - hanno presentato al Ministro per le risorse agricole una circostanziata interrogazione per sapere "se non si ritenga di por mano alla cosiddetta contribuzione di bonifica" attraverso una legge-quadro che riorganizzi l'intera materia, poste le incessanti (e crescenti) lamentele che il "balzello" provoca, specie tra i proprietari di immobili urbani (che pagano, non avendo dalla Bonifica alcun diretto beneficio).

L'on. Lucchese (Ccd-Cdu) ha interrogato il Presidente del Consiglio ed il ministro delle Finanze per sapere "se siano a conoscenza del fatto che molte famiglie non riescono a trovare i soldi per pagare l'Ici" (imposta che viene ritenuta, e definita, "ingiusta"). Lo stesso parlamentare ha rivolto un'altra interrogazione al ministro delle Finanze per segnalare - relativamente all'Ici - che "la gente non ne può più di essere privata di tutto e di sottostare ad un fisco famelico ed ingiusto, che è ormai arrivato al massimo dell'ingiustizia". Ancora dello stesso parlamentare un'interrogazione, sempre al ministro delle Finanze, per sapere "quanto lo Stato abbia introitato in termini di Iva sui lavori di ristrutturazione di appartamenti e lavori condominiali nel periodo in cui l'aliquota era al 4 per cento", evidenziandosi che l'aumento dell'aliquota ha provocato "meno guadagni e più evasione".

L'on. Rodeghiero (Lega Nord) ha rivolto un'interrogazione al ministro delle Finanze per sapere - tra l'altro - "se non si ritenga opportuno eliminare tutte le forme di applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

## Risoluzione Finanze su annualità pregresse Tassa rifiuti

Con Risoluzione 8.10.96 n. 226/E/III/5/4016 del Dipartimento Entrate-Direzione centrale per la Fiscalità locale, le Finanze hanno espresso il proprio avviso relativamente all'accertamento di annualità pregresse della Tassa smaltimento rifiuti solidi urbani a seguito di infedele o omessa denuncia. Le Finanze si sono anche espresse relativamente al relativo termine di decadenza.

Il testo integrale della Risoluzione può essere richiesto dalle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia centrale.

## Rimborsi Ici '93, perché sono bloccati

### Interrogazione dell'on. Stradella

I rimborsi dell'Ici '93 non possono essere effettuati dato che non è ancora stato emanato il decreto interministeriale relativo, previsto dall'art. 18, comma 3, ultimo periodo del D. Lgs. 30.12.1992 n. 504. Lo ha precisato - in via ufficiale - anche la Direzione Regionale delle Entrate per il Veneto.

La situazione (a dir poco "scandalosa") è stata denunciata ai competenti ministri dell'Interno e delle Finanze dall'on. Stradella (Forza Italia), che ha in proposito presentato un'apposita interrogazione a risposta scritta.

da: 24 ore, 26.10.96

## Condono edilizio, facciamo il punto

### Fine delle norme di semplificazione

L'undicesima versione del decreto-legge sul condono edilizio (D.L. 24.9.96 n. 495) è decaduta senza essere convertita in legge. Gli effetti esercitati dai vari decreti-legge succedutisi nel tempo sono comunque stati fatti salvi da un'apposita norma inserita nella Finanziaria (che è previsto entri in vigore dall'1.1.97).

Nello stesso provvedimento erano peraltro contenute norme di semplificazione delle procedure urbanistiche (silenzio assenso ed altro). Le stesse, allo stato, non sono inserite nella Finanziaria e sono quindi definitivamente cessate nella loro vigenza con la decadenza per mancata conversione del decreto-legge precitato. Il Governo ha approvato, in proposito, solo un disegno di legge, che deve percorrere il suo normale iter parlamentare.

Tutta la materia è stata diffusamente seguita dalla Confedilizia centrale, che sul problema ha diverse volte anche preso posizione, conseguendo - se non altro - gli effetti di sanatoria di cui si parla.

### PER LA PUBBLICITÀ SU Confedilizia notizie

rivolgersi a:

ideazione ideazione roma  
ideazione via V. Veneto 96  
ideazione 00187 Roma  
ideazione tel. 06/48.74.900

Presentato a Roma il volume "La casa negata"

## Commissioni prefettizie-sfratti "dimezzate"

### Non possono più graduare la Forza pubblica caso per caso

"La recente legge sugli sfratti ha ricondotto le Commissioni prefettizie nel loro alveo, che è quello - semplicemente - di fornire «pareri» ai Prefetti ai fini della formulazione da parte di questi ultimi dei «criteri» per la concessione della Forza pubblica da parte della competente autorità di Polizia. Non trovano più giustificazione, con questo, prassi disinvolve che avevano portato certe Commissioni, in certe provincie, a governare esse stesse la concessione della Forza pubblica caso per caso, in vece dei Questori o loro delegati".

Lo ha rilevato il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani aprendo al Centro Congressi Cavour di Roma la riunione di presentazione alla stampa del volume - edito dalla *Confedilizia edizioni* - "La casa negata", di Eugenio Marcucci, nel quale vengono narrate "le disavventure di un piccolo proprietario di casa per tornare in possesso della sua proprietà".

Nel corso della riunione (alla quale hanno svolto relazioni anche il prof. Nicolò Zanon, Associato di Istituzioni di Diritto pubblico all'Università di Padova; l'avv. Carlo Carli, Consigliere Nazionale dell'Assoutenti e la giornalista dott. Paola Bottero) il Presidente Sforza ha spiegato che la nuova legge sugli sfratti non ha ripreso la disposizione - contenuta negli ultimi decreti-legge, non convertiti - che attribuiva ai Prefetti la potestà "di determinare, oltre che i criteri i tempi, e le modalità della concessione della Forza pubblica" e che era stata voluta proprio allo scopo di sanare numerosi procedimenti per abuso d'ufficio che l'Autorità giudiziaria aveva in più parti instaurato nei confronti delle Commissioni prefettizie, o dei Prefetti, che avevano esorbitato dai propri limitati compiti, più sopra precisati. "Per evitare di correre rischi penali - ha concluso il presidente Sforza - abbiamo invitato i rappresentanti della Confedilizia in seno alle Commissioni prefettizie a non partecipare più a riunioni che non siano convocate al limitato, ed esclusivo, scopo di fornire un «parere» al Prefetto ai fini della formazione di criteri generali per la concessione della Forza pubblica".

## Espropri "illegittimi", si torna indietro

Su Cn di ottobre abbiamo dato notizia della sentenza delle Corti costituzionali che ha dichiarato illegittima la disposizione di cui all'art. 1, comma 65, della Finanziaria dell'anno scorso (legge 549/95), in materia di occupazioni senza titolo di aree da parte di enti pubblici.

Il sollievo dei proprietari interessati ad "accessioni invertite" è peraltro destinato a venir presto meno atteso che è stata subito inserita nella Finanziaria una disposizione (contro la quale ha immediatamente protestato la Confedilizia) che, se approvata in via definitiva, maggiorerà di poco la somma dovuta ai proprietari fissata dalla norma dichiarata incostituzionale.

Ne riferiremo compiutamente se la disposizione diverrà (malauguratamente, ma prevedibilmente: coi tempi che corre oggi lo Stato di diritto) definitiva.

## Novità in libreria

Tutela civile e penale  
della sicurezza  
del lavoro

Ville e tenute

I beni culturali  
ecclesiastici:  
punti critici,  
responsabilità,  
proposte

La CONFEDILIZIA  
fa molto.

Ma FAREBBE  
DI PIÙ  
se tutti i proprietari di casa  
si iscrivessero  
alle Associazioni territoriali  
aderenti  
(presenti su tutto  
il territorio nazionale)

## RASSEGNA STAMPA

### Solo in Italia l'Ici si somma all'Irpef - La

Marco Umberto Moricca segnala da Bruxelles al *Corriere della sera* (22/10) che in Belgio esiste un'imposta tipo Ici ma che, allora, «l'importo del canone di locazione a scopo abitativo non concorre a determinare il reddito imponibile del proprietario ai fini dell'imposta dei redditi».

Antonio Morelli scrive al *Corriere della sera* - cronaca locale di Roma - (23/10): «È apparsa sui giornali la notizia di una proposta avanzata dal ministro dei LL. PP. con la quale si vorrebbero penalizzare le case sfitte, facendo pagare ai proprietari una maggiorazione sull'Ici. A parte che sarebbe ora di finirla con sparate demagogiche e acchiappa-voti, che hanno sempre di mira le case, la proposta nasconde pericolose sorprese. Mettiamo il caso che un proprietario che risiede in campagna e desidera tenere un pied a terre, un alloggio non abbandonato a se stesso, ove rifugiarsi ogni qual volta per motivi personali e familiari intende recarsi in città. Anche tale appartamento sarebbe soggetto alla penalizzazione? Invito a riflettere. E a ricordare che non si può togliere al cittadino la libertà di gestire la propria casa come meglio gli aggrada (quando non si reca danno ad altri), e che non gli si può negare di esercitare un diritto che è sacro: godere della sua proprietà nel modo che ritiene più opportuno».

Un acquisto sbagliato. Questo è il titolo che il *Corriere della sera* del 23/10 pone a questa lettera di Fabio Ricci di Milano: «Tre anni fa ho avuto la buona idea di acquistare, come prima casa, un appartamento occupato, sperando che nel giro di poco tempo si rendesse libero. Ho inoltrato domanda di sfratto con procedura d'urgenza, così da poterlo occupare in tempo utile per il matrimonio. Niente di tutto questo. L'appartamento è tuttora occupato; io mi sono sposato e ho dovuto andare ad abitare fuori Milano in un appartamento in affitto. Così sono costretto a fare il pendolare; pago l'Ici e le spese condominiali per un bene che non mi è permesso di godere; un mutuo con relativi interessi e, dulcis in fundo, un affitto. Non sono l'unico? Allora siamo proprio messi bene».

Fernanda M.T. di Milano così scrive al *Corriere della sera* del 24/10: «Ho un inquilino moroso. Costui non paga l'affitto ma sono tenuta a versare sul reddito che non percepisco l'Irpef. Oltre alle traversie dell'azione legale, devo pagare l'imposta Ici e le spese condominiali comprendenti anche lavori di manutenzione straordinaria (con il contratto "patti in deroga" l'inquilino non vi contribuisce neppure in minima parte essendo esente per i quattro anni del contratto). E, purtroppo, non sono la sola a dover subire queste ingiustizie "legali"».

Su *il Giornale* del 24/10, questa lettera di Enrica Bertona di Vercelli: «Tanto per cambiare, parlo di Finanziaria e intendo sottolineare le illecite e irrazionali proposte dei nostri governanti in merito al capitolo "Casa". Una delle tante scellerate proposte (e non sarà certamente l'ultima) è di tagliare in parte la tangata sulla prima casa, però, per compensare il mancato gettito, si devono aumentare le tasse sulle seconde case. In concomitanza a questa bella pensata si intende varare un decreto per bloccare gli sfratti per altri sei mesi. Così i proprietari di case sono penalizzati e beffati due volte: devono pagare per aver avuto la "leggerezza" o meglio "la stupidità" di aver impegnato i propri risparmi in immobili (invece di privilegiare quadri d'autore o automobili prestigiose) e averle affittate a famiglie che, praticamente, si sono appropriate degli appartamenti che abitano, visto che il proprietario non può disporre liberamente della sua proprietà».

Ugo Randone di Milano così scrive al *Corriere della sera* del 26/10: «Negli Usa chi viene sorpreso ad imbrattare i muri con scritte a vernice viene processato e rischia i lavori forzati. A Singapore l'imbrattamento e altri atti vandalici costa quattro sferzate sulla schiena. In Brasile un atletico giovanotto, arrampicatosi sul Cristo di Rio a imbrattare con vernice il simbolo della città, è stato preso dalla polizia e un saggio giudice gli ha inflitto come pena quella di spendere 31 giorni (festività incluse) a ripulire il Cristo stesso. E a Milano e in Italia, che si fa? I muri sono uno sconco. I danni sono incalcolabili, oltre al dolore e la pena dei danneggiati. Nè è stato preso uno di quei furfanti e mi risulta che un giudice ha definito opera d'arte le esternazioni sui muri di un imbrattatore. Come se non bastasse, un politico ha di recente invitato "la gente" a esprimere il proprio dissenso nei confronti d'una forza politica rivale usando, per l'appunto, la vernice sui muri...».

Questa la lettera di Francesco Croce di Genova su *il Giornale* del 27/10: «La tassazione e le vessazioni sulla casa hanno raggiunto livelli insopportabili: a parte Ici e Irpef, si devono pagare anche costosi lavori di adeguamento a norme Cee. Per le nostre case abbiamo quindi norme che impongono di avere gli impianti elettrici come ad Amburgo, gli ascensori uguali a Londra, i citofoni e le antenne tv come a Parigi. Peccato che, a fronte di tutti questi oneri, si abbia una legislazione riguardante gli affitti che in Burundi (senza offesa) si vergognerebbero di avere. Ma gli adeguamenti alle leggi europee valgono solo per le spese?».

Vittorio Monti di Nemi (Roma) segnala un "balzello" poco conosciuto su *il Giornale* dello stesso giorno: «Per le locazioni la registrazione dei contratti deve essere richiesta entro venti giorni dalla data di stipulazione dell'atto; contestualmente deve procedersi al pagamento dell'imposta direttamente all'Ufficio del Registro. Per le annualità successive l'imposta dello stesso importo deve essere versata entro venti giorni dall'inizio dell'annualità e così non fino alla scadenza del contratto, ma sino a che non si comunichi la cessazione versando anche la somma di lire 150.000. Nessuno parla di questo esoso balzello».

Il dott. Lodi Rizzini di Mantova così scrive a *il Giornale* (28/10): «È opportuno evidenziare che, oltre ai noti aggravii fiscali, si sta profilando un terremoto normativo come si deduce dalla lettura del disegno di legge sul «Nuovo regime delle locazioni», in materia appunto di affitti; a testimonianza riportiamo per brevità solo alcune di queste nuove norme: durata minima dei contratti in deroga di complessivi dieci anni (ritorno al nefasto regime vincolistico); introduzione nel nostro ordinamento giuridico del contratto di locazione a tempo indeterminato, che potrà cessare solo per giusta causa (esproprio surrettizio - costituzionale?); abolizione del canone libero per gli immobili di nuova costruzione (crollo dell'attività edilizia e ulteriore disoccupazione). Questi alcuni dei nuovi principi che, con i loro devastanti effetti per la proprietà e per l'occupazione, sono stati paradossalmente approvati e sottoscritti da alcune associazioni di categoria dei proprietari, mentre la Confedilizia (unitamente a Confappi e Apsc) ha manifestato con coerenza il suo totale dissenso mantenendo così fede agli impegni nei confronti dei propri associati».

Mario Beghin di Padova così si sfoga su *il Giornale* (6/11): «Perché noi paghiamo un sacco di tasse sulla casa e non possiamo detrarre le spese grosse sostenute per mantenere queste case? Parlo naturalmente non della piccola manutenzione, ma, per esempio, del rifacimento del tetto, del rifacimento delle grondaie, delle fognature in malora».

Patrizio Patelli di Mantova scrive al *Corriere della sera* del 10/11: «A chi propone di far crescere le tasse sulle "se-



## sparata demagogica delle “case sfitte”

conde case”, dimenticando che non sono solo “ville” date in affitto, vorrei far presente quali saranno gli effetti: far salire i canoni ai danni degli inquilini, e vedere sclerotizzato il mercato delle locazioni».

Su una più volte denunciata (anche dalla Confedilizia) perversità della normativa vigente in materia di Ici richiama l'attenzione Manuela Bianchi di Milano sul *Corriere della sera* del 12/11: «Ho acquistato un appartamento occupato e quindi non posso abitarlo. Non si tratta della prima casa: nessuna detrazione, quindi, per l'Ici. Sarcasmo o anticostituzionalità?».

Guido Minarelli di Sanremo (Imperia) così scrive a *il Giornale* del 12/11: «La casa oltre all'Ici e Irpef paga anche la tassa di registro sulle locazioni (2%), la tassa di registro sulle cessazioni delle locazioni (2%) con un minimale di L. 250mila, oltre alla tassa sugli ascensori, passi carrai, ecc. Se alla Cee sentissero parlare di: contratto ad equo canone, contratto come 2ª abitazione, ad uso transitorio, ad uso commerciale, con i famosi “patti in deroga” e sapessero che in Italia per riavere un alloggio alla scadenza della locazione occorrono almeno 10-12 anni, ci esonererebbero dalle loro norme».

V.L. così scrive a *La nazione* del 13/11: «Voglio farvi notare che il problema «sfratti» è sempre visto per i «poveri inquilini», mai nessuno che dica «poveri piccoli proprietari» di casa. Sembra ridicolo e antisociale, ma molti piccoli proprietari hanno fatto sacrifici un'intera vita per comprarsi la casa e oggi si ritrovano sfruttati dai poveri inquilini (che magari girano con macchine di grossa cilindrata, viaggiano, si godono, e sfruttano chi si è sacrificato). Certo, ci sarà anche chi ha veramente bisogno ed è povero sul serio (attenzione ai furbi), ma allora ci pensi lo Stato o il comune, perché si deve accollare questo peso sui cittadini che così sono “becchi e bastonati”? Se questa è giustizia sociale, poveri noi! Ci sono case del comune e di enti pubblici affittate ad una miseria a gente con alti redditi, cosa si aspetta a colpire questi beneficiari? “L'equo canone” dovrebbe essere applicato solo per le proprietà pubbliche destinate ai più poveri (veri poveri), mentre il privato cittadino deve essere libero di disporre della casa comprata con sacrificio. Firenze è la città con il maggior numero di sfratti in Italia, e tutto si muove con una lentezza esasperante. Avevo bisogno di sfogarmi di tanta ingiustizia e furbizia».

Carlo P. di Firenze protesta sul *Corriere della sera* del 19/11 per imposte e sovraimposte che gravano su gas, acqua e luce. «A niente - scrive - valgono le proteste di tanta gente: perché si devono artificialmente ed enormemente aumentare, se non raddoppiare, spese per beni di prima necessità? Ma quel che più dispiace e meraviglia è - sia detto questo quale protesta complementare della protesta - che non risulta che ci sia mai stato e che ci sia alcun partito politico, fra i tanti che si contendono in Italia e che dicono di rappresentare gli interessi del popolo, che denunci in Parlamento l'esistenza di questo problema che non è di piccole dimensioni ed è qualificabile come esempio flagrante di vessazione fiscale».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## CONSORZI DI BONIFICA

### Confedilizia: sentenza rivoluzionaria “assolve” 2.300.000 case

Per oltre 2 milioni e 300mila immobili urbani dovrà essere accertato il reale beneficio concretamente recato dalle bonifiche, al fine di verificare se esistano le condizioni per sottoporre i proprietari di tali immobili al pagamento della contribuzione a favore dei Consorzi di bonifica. Infatti le Sezioni unite della Cassazione hanno finalmente precisato le condizioni indispensabili perché gli immobili extragricoli possano essere assoggettati al pagamento dei contributi. I principi innovatori sono espressi nella sentenza n. 8960/96, con la quale la Suprema Corte ha accolto il ricorso presentato da due proprietari di immobili urbani, dando torto alle tesi del Consorzio di bonifica resistente (della Bassa Friulana), di cui è stato anche respinto il controricorso.

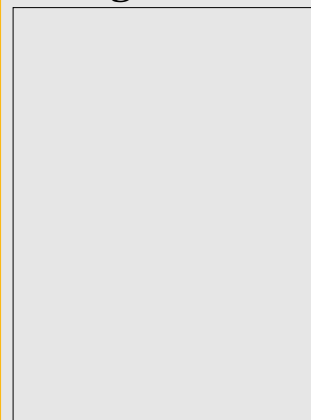
La Cassazione chiarisce che il vantaggio che ricavano gli immobili dalla bonifica non dev'essere “di qualsiasi tipo”, bensì “di tipo fondiario, cioè strettamente incidente sull'immobile soggetto a contribuzione”. “Non rileva” sanciscono le Sezioni Unite “il beneficio complessivo che deriva dall'esecuzione di tutte le opere di bonifica, destinate a fini d'interesse generale; non rileva il miglioramento complessivo dell'igiene e della salubrità dell'aria; occorre un incremento di valore dell'immobile soggetto a contributo, in rapporto causale con le opere di bonifica”: quindi “il beneficio deve essere diretto e specifico”. Non sono sufficienti vantaggi che tocchino genericamente un intero comprensorio: deve trattarsi di “vantaggi specifici e particolari degli immobili”. Importante, poi, il principio fissato respingendo il controricorso del Consorzio di bonifica: “L'esistenza del beneficio dipendente dalla bonifica, in caso di contestazione, deve essere provato dal Consorzio”.

“Sono principii di palmare chiarezza” ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani “che ci attendiamo di vedere adesso applicati dai duecento Consorzi di bonifica nei rispettivi piani di classificazione, che dovranno puntualmente individuare per ciascun immobile i vantaggi recati dalla bonifica non in termini generici o di natura igienica o di difesa idraulica di un intero territorio o di scolo delle acque, bensì in un accertato incremento di valore immobiliare causato in via diretta dalla bonifica”.

“Se continuerà il muro a muro” dichiara ancora il presidente Sforza “senza l'apertura di alcun dialogo, i Consorzi non potranno che andare incontro a nuove sconfitte, così contribuendo a sprecare tutto l'immenso patrimonio morale e di esperienza della bonifica, accumulato in decenni di attività”.

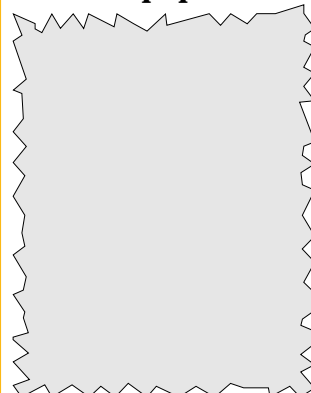
La Confedilizia (che è stata parte attiva nella causa vinta contro il Consorzio friulano dalla proprietà edilizia, che era assistita dal prof. Giuseppe Guarino) ha annunciato che “in mancanza di segnali di disponibilità ad un esame sereno e leale della situazione, in contraddittorio fra la contribuzione agricola e quella extragricola attraverso l'ente di settore, l'organizzazione della proprietà edilizia intraprenderà azioni generalizzate di tutela su tutto il territorio nazionale”.

## Convegno Catasto



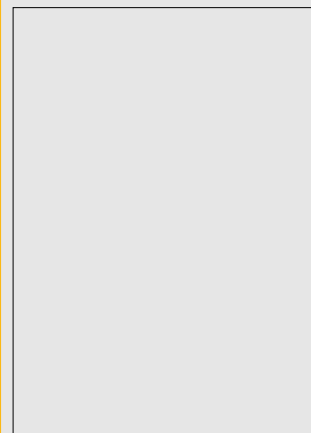
Pubblicazione del Ministero delle Finanze. Contiene, tra l'altro, l'intervento del Presidente Confederale alla tavola rotonda sul Catasto svoltasi a Bologna.

## Di Pietro populista



“Di Pietro populista” intitolato un articolo di Gianfranco Pasquino *l'Unità* del 21 novembre scorso. E se lo dice il quotidiano del Pds, cosa dovrebbero dire i proprietari di casa, con il progetto di riforma delle locazioni predisposto dall'ex Ministro?

## Cartolina ANCE



La cartolina preparata - e diffusa - dall'ANCE (Associazione nazionale costruttori edili - aderente alla Confedilizia).

## Sconto per le case Ina, uno dei pasticci della manovra

Il lupo perde il pelo, ma non il vizio, viene da dire, osservando quanto è accaduto nella approvazione della Finanziaria con l'inserimento dell'obbligo imposto ad alcuni enti pubblici, ma anche a società già privatizzate come l'Ina, di cedere gli immobili agli inquilini con il 30% di sconto rispetto al prezzo di mercato.

Il lupo in questo caso è rappresentato non certo dagli inquilini indigenti, ma da quella lobby e da quel sottobosco clientelare che, pur essendo tutt'altro che bisognoso, da anni gode del beneficio di avere in uso, a carico di questo o quell'ente previdenziale, abitazioni a canoni d'affitto di privilegio. Non perde il vizio perché, non soddisfatto della rendita goduta per anni ed incurante degli scandali già scoppiati, oggi è riuscito a trasformare il privilegio in un diritto; quello, appunto, di acquistare a sconto il bene occupato. Una decisione, questa del Parlamento, che non aiuta i cittadini onesti ad accettare i duri sacrifici che vengono loro chiesti per risanare le finanze pubbliche.

Ma, come spesso succede quando si fanno i pasticci, ai guasti si aggiungono guasti. In questo caso la norma finisce con il cadere su una società ormai quasi privatizzata - l'Ina - le cui azioni sono state collocate non solo sul nostro mercato, ma anche su quello internazionale. Il danno sulla società è stato stimato attorno ai 1000 miliardi, pari al 12% del suo valore di Borsa, in parte già registrato nei corsi. Ma questo non è che una frazione del danno vero per il Paese, che deriva dalla perdita di credibilità presso gli investitori istituzionali esteri i quali, procedendo noi in tale modo, finiranno con il convincersi che l'acquisto di azioni in aziende in via di privatizzazione rimane a rischio fintanto che tali imprese non escono del tutto dalla sfera pubblica; e forse anche dopo.

(Claudio Dematté, *Corriere della sera* 23.11.96)

## Ici, caos date per le delibere

*Prescrizione Ici '94 e rettifiche Invim*

Caos completo per la data entro la quale i Comuni debbono deliberare l'aliquota (o le aliquote) Ici: nel suo testo attuale, una stessa legge (collegato Finanziaria) fissa infatti due date, quelle del 28.2 e del 15.4.97 (staremo a vedere quel che succederà col testo definitivo).

Per la deliberazione dei bilanci comunali, intanto, la data è quella del 28.2.97 (altra contraddizione!), fissata dal nuovo decreto-legge sulle "misure urgenti per assicurare i flussi finanziari agli enti locali". Provvedimento che fissa anche al 31.12.97 il termine per le verifiche sull'Ici '94 (per le quali verifiche - peraltro - il Secit ha espresso l'avviso, nella sua relazione annuale, che il termine prescrizione sia quinquennale!).

Dal canto suo, il Ministero delle finanze - con circolare 255/E del 22.10.96 - ha precisato che, per la determinazione del limite al potere di rettifica degli uffici del valore finale ai fini Invim, devono essere assunte le rendite catastali dei fabbricati al 31.12.92, ancorché i presupposti di applicazione del tributo si verifichino successivamente a tale data.

## Prorogate Commissioni prefettizie, non gli sfratti

Sulla legge di *proroga delle Commissioni prefettizie* sino al 30.6.97, il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

"La proroga in vita, per altri 6 mesi, delle Commissioni prefettizie, non è davvero il massimo, specie in uno Stato di diritto, nel quale lo Stato non dovrebbe con una mano (quella dei Prefetti) disfare quanto fa con un'altra (quella dei giudici). Del resto, che le Commissioni prefettizie siano allo sfacelo, e proprio non funzionino, è un dato di fatto, specie per i *giornalisti*: che, finora, hanno sempre *traddotto* giornalicamente la proroga in vita delle Commissioni prefettizie, come "*proroga degli sfratti*". *La legge approvata, comunque, proroga solo le Commissioni, e non gli sfratti*: la salutiamo solo per questo - anche se il risultato può essere nei fatti identico - con favore, essendosi così evitato quel *blocco degli sfratti* a tutti gli effetti che qualche rappresentante anche del Governo proponeva e che avrebbe riproposto un sistema al quale in Italia non si ricorre più dal 1988. Oltretutto, nel momento stesso in cui il Parlamento ha approvato, e con legge formale, una proroga a termine *definito*, si è anche impegnato ad uscire *finalmente* dall'eccezionalità ed a ricondurre *anche questo problema* alla trasparenza ed al contraddittorio (in una parola: alla civiltà del diritto), tornando a *conferire ogni competenza - come tempi di normalità vogliono* - all'autorità giudiziaria. Che in pochi mesi potrebbe smaltire (e non far aumentare, per spirito prefettizio di autoconservazione) i 100-150 mila sfratti pendenti in Italia".

## DALLE RIVISTE...

### Rendite catastali elastiche, o meglio fittizie Ancora sul reddito degli immobili vincolati

Il *Bollettino tributario* (n. 19/96) pubblica un (eccezionale) studio di Ubaldo Perrucci dal titolo "Rendite catastali elastiche, o meglio fittizie". Sulla stessa qualificata rivista (n. 20/96), articoli di Luciano Campanini sulle cessioni di box realizzati ex legge Tognoli e di Eugenio Righi in materia di deliberazioni sulle tariffe taxa rifiuti.

*Consulenza casa* (n. 9/96) pubblica un articolo del Presidente Fiaip Luciano Passuti a proposito di clausole vessatorie ed un altro di Claudio Polis sulla scadenza del 31 dicembre per l'adeguamento impianti.

*Italia casa* (n. 7/96) ospita una nota a sentenza di Maurizio Voi in materia di assemblea del supercondominio. "Concordato a regime per le imposte indirette afferenti gli immobili" è il titolo dello studio di Luigi Ferrajoli che compare sull'*Informatore Pirola* (n. 42/96). Sulla stessa rivista (n. 43/96) uno studio di Ettore Ditta sull'applicazione delle norme sulla sicurezza ai lavoratori del condominio.

Gaspare Arnao e Fabio Castelli pubblicano un accurato saggio sulle cessioni di fabbricati da parte delle immobiliari di compravendita sul *Corriere tributario* (n. 41/96). "La giurisdizione delle nuove Commissioni sui tributi comunali e locali": ecco l'argomento che Cesare Glendi tratta sulla stessa rivista (n. 45/96), sostenendo che non rientrano nella giurisdizione delle Commissioni in questione le controversie inerenti addizionali regionali, provinciali e comunali.

Cristina Belogi tratta l'argomento della "casa in successione" su *Il salvagente* (n. 43/96).

Su *Immobili & Proprietà* (n. 10/96) due studi da segnalare: uno di Saverio Fossati dal titolo "Vendere casa nel quinquennio" e un altro di Franco Mutti dal titolo "Tutte le informazioni e i consigli utili sulle canne fumarie".

*Gente Money* (che pubblica - sul suo n. 11/96 - un preciso editoriale del suo direttore di critica del progetto Di Pietro per le locazioni) riporta le quotazioni degli immobili in più centri.

Numerosi articoli da segnalare su *il fisco*. Sul n. 37/96, Daniela d'Agostino tratta delle locazioni delle società immobiliari. Sul n. 39/96, Saverio Capolupo illustra la normativa delle imposte sui redditi per i beni di interesse storico e culturale (L'argomento è anche trattato - approfonditamente - da Stefano Chirichigno sulla *Rivista di diritto tributario*, n. 9/96). Sul n. 41/96, esaustive note di Giorgio Spaziani Testa in materia di deliberazioni aliquote Ici e di tariffe d'estimo.

L'argomento dei patti in deroga e della durata dei contratti è trattato da Silvio Rezzonico su *Consulente Immobiliare* (n. 548/96).

Liborio Graziuso tratta su *Edilizia residenziale pubblica* (n. 53/96) della prescrizione in tema di oneri accessori al canone di locazione degli alloggi Erp.

Per concludere, evidenziamo lo studio che Fortunato Pagano pubblica sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (nn. 4-5/96) a proposito di piani paesistici e relazioni tra urbanistica e tutela ambiente.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Imposta di registro

### I benefici «prima casa» sono cumulabili?

Il contribuente che abbia già goduto delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa di cui alla legge n. 168/1982 può usufruire, altresì, delle medesime agevolazioni, previste dalla legge n. 118/1985.

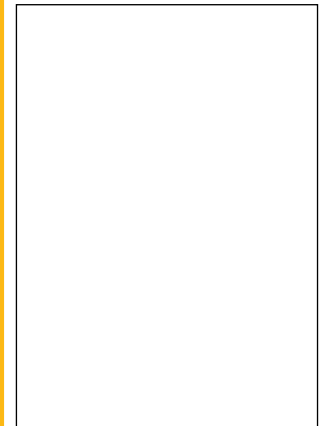
Commissione tributaria I grado Pisa, Sez. II - Dec. 7 maggio 1996 (18 gennaio 1996), n. 21 - Pres. Nanni-

## I deputati che hanno votato sì all'aumento degli estimi per le case

Abaterusso Ernesto	Pds	Cutrufo Mauro	Ppi	Mantovani Ramon.	Rif. Com.	Romano Carratelli Domenico	Ppi
Abbate Michele	Ppi	D'Alena Massimo	Pds	Manzato Sergio	Pds	Rossi Edo	Rif. Com.
Acciarini Maria Chiara	Pds	Dalla Chiesa Nando	Misto	Manzini Paola	Pds	Rossiello Giuseppe	Pds
Acquarone Lorenzo	Ppi	Dameri Silvana	Pds	Mariani Paola	Pds	Rotundo Antonio	Pds
Agostini Mauro	Pds	D'Amico Natale	Rinnov.	Marini Franco	Ppi	Ruberti Antonio	Sin. Dem.
Albanese Argia Valeria	Ppi	De Benedetti Lino	Misto	Marongiu Gianni	Rinnov.	Rubino Paolo	Pds
Albertini Giuseppe	Rinnov.	Debiasio Calimani Luisa	Pds	Maselli Domenico	Pds	Ruffino Elvio	Pds
Aloisio Francesco	Pds	De Cesaris Walter	Rif. Com.	Masi Diego	Rinnov.	Ruggeri Ruggero	Ppi
Altea Angelo	Pds	Dedoni Antonina	Pds	Massa Luigi	Pds	Ruzzante Piero	Pds
Alveti Giuseppe	Pds	Delbono Emilio	Ppi	Mastroluca Francesco	Pds	Sabattini Sergio	Pds
Angelici Vittorio	Ppi	Delfino Leone	Rinnov.	Mattarella Sergio	Ppi	Saia Antonio	Rif. Com.
Angelini Giordano	Pds	De Mita Ciriaco	Ppi	Mattioli Gianni Francesco	Misto	Sales Isaia	Pds
Attili Antonio	Pds	De Murtas Giovanni	Rif. Com.	Mauro Massimo	Pds	Salvati Michele	Pds
Barbieri Roberto	Pds	De Piccoli Cesare	Pds	Mazzocchin Gianantonio	Rinnov.	Saonara Giovanni	Ppi
Bartolich Adria	Pds	De Simone Alberta	Pds	Melandri Giovanna	Pds	Saraceni Luigi	Pds
Basso Marcello	Pds	Detomas Giuseppe	Misto	Meloni Giovanni	Rif. Com.	Sbarbati Luciana	Misto
Battaglia Augusto	Pds	Di Bisceglie Antonio	Pds	Merlo Giorgio	Ppi	Scalia Massimo	Misto
Benvenuto Giorgio	Pop. e Dem.	Di Capua Fabio	Pds	Merloni Francesco	Ppi	Scantamburlo Dino	Ppi
Berlinguer Luigi	Pds	Di Fonzo Giovanni	Pds	Michelangeli Mario	Rif. Com.	Schietroma Gian Franco	Pds
Bianchi Giovanni	Ppi	Diliberto Oliviero	Rif. Com.	Migliavacca Maurizio	Pds	Schmid Sandro	Pds
Biasco Salvatore	Pds	Di Rosa Roberto	Pds	Moinari Giuseppe	Ppi	Sciacca Roberto	Pds
Bicocchi Giuseppe	Rinnov.	Di Stasi Giovanni	Pds	Monaco Francesco	Ppi	Scrivani Osvaldo	Pds
Bielli Valter	Pds	Domenici Leonardo	Pds	Montecchi Elena	Pds	Sedioli Sauro	Pds
Bindi Rosy	Ppi	Duillo Lino	Ppi	Morgando Gianfranco	Ppi	Serafini Anna Maria	Pds
Biricotti Anna Maria	Pds	Evangelisti Fabio	Pds	Moroni Rosanna	Rif. Com.	Servodio Giuseppina	Ppi
Boato Marco	Misto	Faggiano Cosimo	Pds	Mussi Fabio	Pds	Settimi Gino	Pds
Boccia Antonio	Ppi	Fantozzi Augusto	Rinnov.	Muzio Angelo	Rif. Com.	Sica Vincenzo	Pds
Boghetta Ugo	Rif. Com.	Ferrari Francesco	Ppi	Nappi Gianfranco	Pds	Signorino Elsa	Pds
Bogi Giorgio	Sin. Dem.	Finocchiaro Fidelbo Anna	Pds	Nardini Maria Celeste	Rif. Com.	Siniscaichi Vincenzo	Pds
Bolognesi Marida	Pds	Fioroni Giuseppe	Ppi	Nardone Carmine	Pds	Sinisi Giannicola	Ppi
Bonato Francesco	Rif. Com.	Folena Pietro	Pds	Nesi Nerio	Rif. Com.	Siola Uberto	Pds
Bonito Francesco	Pds	Fredda Angelo	Pds	Niedda Giuseppe	Ppi	Soda Antonio	Pds
Borrometi Antonio	Ppi	Frigato Gabriele	Ppi	Novelli Diego	Pds	Solaroli Bruno	Pds
Boselli Enrico	Rinnov.	Fumagalli Marco	Pds	Occhetto Achille	Pds	Soriero Giuseppe	Pds
Bova Domenico	Pds	Fumagalli Sergio	Rinnov.	Occhionero Luigi	Pds	Soro Antonello	Ppi
Bracco Fabrizio Felice	Pds	Gaetani Rocco	Pds	Oliviero Gerardo Mario	Pds	Spini Valdo	Sin. Democr.
Brancati Aldo	Rinnov.	Galdelli Primo	Rif. Com.	Olivieri Luigi	Pds	Stajano Ernesto	Rinnov.
Bressa Gianclaudio	Ppi	Galletti Paolo	Misto	Olivo Rosario	Pds	Stanisci Rosa	Pds
Brugger Siegfried	Misto	Gambale Giuseppe	Pds	Orlando Federico	Pds	Stelluti Carlo	Pds
Brunale Giovanni	Pds	Gardioli Giorgio	Misto	Ortolano Dario	Rif. Com.	Strambi Alfredo	Rif. Com.
Brunetti Mario	Rif. Com.	Gasperoni Pietro	Pds	Paissan Mauro	Misto	Susini Marco	Pds
Bruno Eduardo	Rif. Com.	Gatto Mario	Pds	Palma Paolo	Ppi	Targetti Ferdinando	Pds
Buffo Gloria	Pds	Gerardini Franco	Pds	Panattoni Giorgio	Pds	Tattarini Flavio	Pds
Buglio Salvatore	Pds	Giacalone Salvatore	Ppi	Parrelli Ennio	Pds	Testa Lucio	Rinnov.
Burlando Claudio	Pds	Giacco Luigi	Pds	Pasetto Giorgio	Ppi	Trabattoni Sergio	Pds
Caccavari Rocco	Pds	Giannotti Vasco	Pds	Pecoraro Scanio Alfonso	Misto	Treu Tiziano	Rinnov.
Calzolaio Valerio	Pds	Giardiello Michele	Pds	Penna Renzo	Pds	Tuccillo Domenico	Ppi
Cambursano Renato	Ppi	Giordano Francesco	Rif. Com.	Pennacchi Laura Maria	Pds	Turci Lanfranco	Pds
Camoirano Maura	Pds	Giulietti Giuseppe	Pds	Pepe Mario	Ppi	Turco Livia	Pds
Campatelli Vassili	Pds	Grignaffini Giovanna	Pds	Peruzza Paolo	Pds	Turroni Sauro	Misto
Cananzi Raffaele	Ppi	Grimaldi Tullio	Rif. Com.	Petrella Giuseppe	Pds	Valletto Bitelli Maria Pia	Ppi
Cangemi Luca	Rif. Com.	Guarino Andrea	Rinnov.	Petrini Pierluigi	Rinnov.	Valpana Tiziana	Rif. Com.
Capitelli Piera	Pds	Guerra Mauro	Pds	Pezzoni Marco	Pds	Vannoni Mauro	Pds
Cappella Michele	Pds	Guerzoni Roberto	Pds	Piccolo Salvatore	Pds	Veltri Elio	Pds
Carazzi Maria	Rif. Com.	Innocenti Renzo	Pds	Pinza Roberto	Ppi	Veltroni Valter	Pds
Carboni Francesco	Pds	Iotti Leonilde	Pds	Pisapia Giuliano	Rif. Com.	Vendola Nichi	Rif. Com.
Carli Carlo	Pds	Izzo Domenico	Ppi	Pistelli Lapo	Ppi	Veneto Armando	Ppi
Carotti Pietro	Ppi	Izzo Francesca	Pds	Pistone Gabriella	Rif. Com.	Veneto Gaetano	Pds
Caruano Giovanni	Pds	Jannelli Eugenio	Pds	Pittella Giovanni	Pds	Vignali Adriano	Pds
Casinelli Cesidio	Ppi	Jervolino Russo Rosa	Ppi	Polenta Paolo	Ppi	Vigni Fabrizio	Pds
Castellani Giovanni	Ppi	Labate Grazia	Pds	Pompili Massimo	Pds	Villetti Roberto	Rinnov.
Caveri Luciano	Misto	Ladu Salvatore	Ppi	Pozza Tasca Elisa	Rinnov.	Visco Vincenzo	Pds
Cennamo Aldo	Pds	Lamacchia Bonaventura	Rinnov.	Prestamburgo Mario	Ppi	Vita Vincenzo Maria	Pds
Cento Pier Paolo	Misto	Leccese Vito	Misto	Procacci Annamaria	Misto	Vogliano Vittorio	Ppi
Ceremigna Enzo	Rinnov.	Lenti Maria	Rif. Com.	Prodi Romano	Pds	Volpini Domenico	Ppi
Cerulli Irelli Vincenzo	Ppi	Lento Federico Guglielmo	Pds	Rabbito Gaetano	Pds	Voza Salvatore	Pds
Cesetti Fabrizio	Pds	Leoni Carlo	Pds	Raffelli Paolo	Pds	Widmann Johann Georg	Misto
Cherchi Salvatore	Pds	Lombardi Giancarlo	Ppi	Raffaldini Franco	Pds	Zagatti Alfredo	Pds
Chiamparino Sergio	Pds	Lorenzetti Maria Rita	Pds	Ranieri Umberto	Pds	Zani Mauro	Pds
Chivacci Francesca	Pds	Luca' Mimmo	Pds	Rava Lino	Pds	Zeller Karl	Misto
Chiusoli Franco	Pds	Lucidi Marcella	Pds	Repetto Alessandro	Ppi		
Ciani Fabio	Ppi	Lumia Giuseppe	Pds	Ricci Michele	Ppi		
Colombo Furio	Pds	Maccanico Antonio	Pop. e Dem.	Riccioni Paolo	Rinnov.	<i>P.S. Hanno votato contro:</i>	
Cordoni Elena Emma	Pds	Maggi Rocco	Ppi	Risari Gianni	Ppi	Cito Giancarlo	Misto
Corleone Franco	Misto	Malagnino Ugo	Pds	Riva Lamberto	Pds	Duca Eugenio	Pds
Cossutta Armando	Rif. Com.	Malentacchi Giorgio	Rif. Com.	Rivera Giovanni	Rinnov.	Fassino Piero	Pds
Cossutta Maura	Rif. Com.	Manca Paolo	Rinnov.	Rizza Antonietta	Pds	Vigneri Adriana	Pds
Crema Giovanni	Rinnov.	Mancina Claudia	Pds	Rizzo Marco	Rif. Com.		
Crucianelli Fiamiano	Pds	Mangiacavallo Antonino	Rinnov.	Rogna Sergio	Ppi		

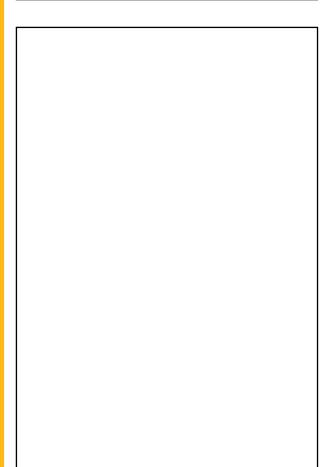
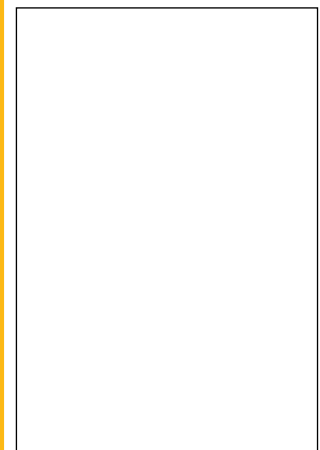
Gli altri deputati non hanno partecipato al voto, per protesta.

## I "nuovi" patti in deroga



Il volume, delle Edizioni Pirola 24 Ore, curato dal Presidente confederale - insieme al dott. Gianluca Groppi, del Coordinamento legali della Confedilizia - sui "nuovi" patti in deroga. Spiega, anzitutto, gli effetti sulle contrattazioni in deroga all'equo canone della recente sentenza della Corte costituzionale in materia. Contiene, anche, i contratti-tipo (rivisti) e l'illustrazione di altre normative del settore, anche fiscali.

## Guide "Come"



Pubblicazioni allegate alla rivista "Come" (mesi di settembre, ottobre).

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Le proposte del ministro quando non era ministro...

Gli onn. Foti e Delmastro (An) hanno presentato al ministro delle Finanze on. Visco la seguente interrogazione a risposta in Commissione

Al ministro delle Finanze

Per sapere

- premesso che:

la VI Commissione finanze della Camera ha approvato, il 29 novembre 1995, il seguente ordine del giorno (primi firmatari gli onorevoli Guerzoni e Visco):

«La VI Commissione finanze,

in relazione agli indirizzi della politica fiscale;

considerata la crescente estensione del fenomeno del ricorso, da parte delle famiglie, a collaboratori familiari (colf) o, comunque, a personale non specialistico per prestazioni di cura domiciliare in favore di soggetti bisognosi di assistenza generica o anche soltanto di sorveglianza (figli minori, grandi anziani, soggetti portatori di *handicap*, invalidi, persone ultrasessantenni non autosufficienti, eccetera);

ritenuto che la pratica predetta integra, soprattutto quanto agli orari, le prestazioni dei servizi sociali, ovvero le rimpiazza in caso di carenza di questi ultimi o in caso di tipologie di bisogni in tutto o in parte non coperti dai servizi stessi, risolvendosi comunque in una minore spesa per la finanza pubblica e, nel contempo, in un talvolta consistente aggravio di oneri per i bilanci familiari;

constatato che non esiste, nella vigente legislazione tributaria, alcuna forma di pur parziale compensazione o ristoro per le spese sostenute dalle famiglie ai fini sopra menzionati;

rilevato che l'eventuale deducibilità della spesa in questione, ove documentata dal versamento dei contributi previdenziali previsti per le colf, potrebbe determinare - insieme all'emersione di attività lavorative prestate in nero - un consistente aumento del gettito contributivo dell'Inps;

rilevato altresì che la previsione della predetta deducibilità potrebbe agevolare la regolarizzazione di una gran parte di lavoratrici e lavoratori extracomunitari;

impegna il Governo:

a mettere a punto un provvedimento che contempra la deducibilità ai fini Irpef, con aliquota pari a quella attualmente prevista (22 per cento) per spese mediche parzialmente deducibili, degli oneri sostenuti dalle famiglie per gli indicati servizi alla persona, con esclusione dei beneficiari dell'assegno di accompagnamento e la contestuale sottoposizione al regime Irpef dei redditi ottenuti dai prestatori dei servizi stessi»;

la Commissione nazionale per la parità e le pari opportunità tra uomo e donna ha chiesto che anche in Italia sia possibile detrarre dal reddito la spesa per l'aiuto domestico alla donna lavoratrice;

quali provvedimenti intenda assumere al fine di prevedere la deducibilità dall'Irpef degli oneri sostenuti per i collaboratori familiari. (5-01044)

Chi legge queste pagine è certo di essere aggiornato su tutte le ultime novità

## REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Quando l'amministratore di condominio è soggetto a IVA

Ai sensi del secondo comma dell'art. 5 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, il compenso dell'amministratore di condominio non va assoggettato a IVA solo qualora l'attività venga espletata senza l'impiego di mezzi organizzati, rientrando tale attività, altrimenti, tra le prestazioni di servizi svolte nell'esercizio di arti e professioni e, come tale, assoggettabile all'imposta sul valore aggiunto.

Cassazione, Sez. I - Sent. 24 luglio 1996 (26 aprile 1996), n. 6671 - Pres. Senofonte - Rel Fioretti

### Individuato codice dei nomadi per furti

Il Senatore della Lega Nord Luigi Peruzzotti ha sostenuto di aver individuato e decodificato il sistema con cui bande di nomadi organizzerebbero i furti nelle abitazioni. Il codice, ha spiegato Peruzzotti, si basa principalmente su una serie di segni che vengono riprodotti in prossimità di citofoni, campanelli e cassette delle lettere. Sulla base del segno riprodotto sarebbe possibile risalire alle abitudini dei proprietari della casa: gli orari di entrata e di uscita, se nella casa abitano persone facoltose, se ci sono cani da guardia, se vi abitano rappresentanti delle forze dell'ordine e così via.

Peruzzotti ha presentato una interrogazione al ministro dell'Interno Napolitano, nella quale chiede di diffondere i dati alla Polizia per garantire la sicurezza dei cittadini. Il codice che è stato reso noto da Peruzzotti è composto da 25 simboli grafici: una X vorrebbe dire "buon obiettivo", un rombo "casa disabitata", un triangolo "donna sola", un cerchio con una X al centro "casa non interessante". "Questi segni - ha sostenuto Peruzzotti - permettono ai nomadi di operare nella massima tranquillità, avendo già controllato con staffette gli usi e le abitudini degli occupanti delle case da derubare. Le bande più organizzate, invece di disegnare, usano addirittura delle etichette prestampate che raffigurano i simboli convenzionali".

### Perché tanti provvedimenti assurdi

Il ministro Visco sa bene che la proprietà della prima e anche della seconda casa non è di per sé indice di maggior capacità contributiva. Sa che il vero ricco può benissimo occultare i suoi beni sotto il velo di finanziarie di comodo. Sa che la casa è già ipertassata, che il mercato ristagna e che nessuno costruisce più perché spesso i prezzi degli immobili già esistenti sono inferiori ai costi di edificazione. Sa che la scelta di investire nel mattone discende da motivazioni più di natura morale che economica. Ma sa pure che queste scelte incarnano valori o comportamenti «di destra» - dal senso della famiglia al desiderio d'indipendenza - e per questo ha cercato ancora una volta di colpirla, con aliquote che trasformano di fatto molti proprietari in inquilini dello Stato, come avveniva nei Paesi dell'Est.

da: *La pazzia calcolata del governo Prodi*, di Enrico Nistri, *il Giornale* 1.11.96

### Ici cooperative, si discute ancora

Sul tema dell'Ici delle cooperative si registrano opposte interpretazioni da parte del Ministero delle Finanze e da parte della giurisprudenza tributaria di merito.

In particolare, il Ministero ha in più circostanze espresso l'avviso che "soggetto obbligato al pagamento dell'Ici sul valore del fabbricato, realizzato su terreno altrui a seguito di concessione del diritto di superficie, è la società cooperativa, in quanto titolare di un diritto reale di abitazione" (In questo senso le circolari della Direzione centrale per la fiscalità locale n. 4 del 9 giugno 1993 e n. 172/E del 14 giugno 1995). Ad analoghe conclusioni sono pervenute la Commissione tributaria di primo grado di Savona, con decisione del 30 maggio 1995, secondo la quale la soggettività passiva Ici ricade sulla cooperativa edilizia e la Commissione tributaria di primo grado di Ravenna, con decisione n. 1205 del 24 novembre 1995, che ha individuato il soggetto passivo Ici nel superficario. In questo stesso indirizzo interpretativo va segnalato inoltre l'autorevole intervento del prof. Leonardo Perrone (L'autonomia finanziaria degli enti locali territoriali, AA.VV., Eti, 1994, pag. 518).

Contrario avviso ha espresso la Commissione tributaria di primo grado di Venezia, con decisione n. 343 del 26 gennaio 1995, sostenendo che soggetto passivo dell'Ici per i fabbricati realizzati da cooperative edilizie su suoli loro concessi in superficie dal Comune non è il socio assegnatario, ma il Comune stesso. Nello stesso senso si sono pronunciate la Commissione tributaria di primo grado di Latina, con decisione n. 238 del 13 giugno 1994, e la Commissione tributaria di primo grado di Genova, con decisione n. 375 del 30 giugno 1995.

L'imposta che ogni individuo è tenuto a pagare deve essere certa e non arbitraria.

Il tempo del pagamento, il modo di pagare, la somma dovuta dovrebbero essere tutti chiari e semplici per il contribuente e per ogni altra persona

ADAM SMITH

## Aggiornamento Istat dei canoni, ecco come va fatto

La legge dell'equo canone prevede - per i contratti da essa regolati - che l'aggiornamento Istat sia limitato al 75 per cento della variazione del costo della vita accertato su scala nazionale. Ma, ferma questa precisa disposizione, le cose si complicano poi nelle modalità pratiche di applicazione dell'aggiornamento stesso. E sotto vari e diversi profili, a seconda che si tratti - anzitutto - di contratti abitativi o ad uso diverso. Poi, in ogni caso, c'è il problema a sè stante dei contratti in deroga.

Per l'abitativo, dunque, il problema è stato già parecchio tempo fa risolto dalla Cassazione (sent. n. 6226/88), che ha confermato in punto l'interpretazione di sempre del Ministero: va applicata la variazione "assoluta" (che è diversa dalla sommatoria delle variazioni annuali). Per gli immobili, poi, costruiti

24 resti fermo (quindi, anche la variazione assoluta, con base - peraltro - l'inizio del contratto). Ma le scadenze dell'aggiornamento - secondo la prevalente interpretazione - possono essere fissate liberamente (e in effetti, generalmente, si segue il criterio contrattuale: a partire, cioè, dall'inizio del contratto).

## Finanze, la lista degli atti "segreti"

Con il decreto n. 603 del 29 ottobre, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 278 del 27 novembre, anche il ministero delle Finanze ha indicato l'elenco dei provvedimenti rientranti nel proprio ambito di attribuzione che potranno essere sottratti alla legge 241/90 (un'esclusione che, del resto è la stessa legge a prevedere) sul diritto di accesso ai documenti amministrativi. Il regolamento è valido anche per i documenti di competenza dell'amministrazione dei Monopoli di Stato e della Guardia di Finanza.

Il provvedimento individua diverse categorie per le quali il normale diritto di visione da parte dei cittadini non potrà essere praticato.

**Ogni individuo o gruppo di individui ha interesse a ottenere un privilegio da parte del governo, piuttosto che lottare instancabilmente contro i privilegi concessi agli altri. È così che la legislazione diviene una piramide di privilegi. Tutti ci perdono, chi più chi meno, ma il sistema resta tale, mantenendosi e sviluppandosi.**

PASCAL SALIN  
«La tirannia fiscale»  
ed. liberilibri (Macerata)

prima del '75, il mese in cui va operato l'aggiornamento è luglio; per quelli costruiti dopo, dicembre.

Le modalità di aggiornamento dei canoni cambiano radicalmente per i contratti ad uso diverso. In punto, è intervenuta un'esaudiva sentenza, sempre della Cassazione (n. 8588/94). In sostanza, per gli aggiornamenti dei contratti di locazione stipulati nella vigenza del vecchio art. 32 della legge dell'equo canone (e, quindi, prima - sostanzialmente - del 1985) si applica il c.d. criterio moltiplicativo (il canone sul quale operare l'aggiornamento è quello che risulta dal canone base più l'aumento già praticato, e così di seguito ogni biennio). Il criterio della variazione assoluta (e di cui s'è già detto, a proposito dell'abitativo) deve essere applicato per le locazioni alle quali sia applicabile l'art. 32 predetto come novellato dalla legge n. 118/85 (e che è stato formulato identicamente all'art. 24 della predetta legge dell'equo canone). Sul fatto della variazione assoluta, è intervenuta la Cassazione: sent. n. 6604/86.

Per i patti in deroga, discorso - ancora - radicalmente diverso. La normativa relativa prevede che l'art.

## Imposta di registro e Imposte sui redditi - Immobili

### Le nuove rendite catastali si applicano solo alle imposte sui redditi

Per gli anni 1992 e 1993 sono applicabili le tariffe d'estimo stabilite con il D.M. 27 settembre 1991, mentre dal 1° gennaio 1994 devono essere applicate le nuove rendite catastali previste dal D. Lgs. 28 dicembre 1993, n. 568, ad eccezione delle imposte dirette, per le quali è prevista una eventuale retroattività, al 1° gennaio 1992, in caso di maggior favore. Di conseguenza, per quanto riguarda l'imposizione indiretta, la rendita catastale da assumere come base per determinare il valore dell'immobile e da indicare nella dichiarazione di successione è quella vigente al momento dell'apertura della successione ed è su tale valore che l'Ufficio dovrà liquidare l'imposta.

Analogamente, per l'imposta di registro e per le imposte ipotecarie e catastali, le nuove rendite sono applicabili agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private, non autenticate, presentate per la registrazione a decorrere dal 1° gennaio 1994.

*Dipartimento entrate - Direzione centrale affari giuridici e contenzioso tributario, Div. IX - C.M. 29 ottobre 1996, n. 262/E/IV-9-413.*

Il testo integrale della Circolare può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla Confedilizia centrale.

**La CONFEDILIZIA**  
**è forte di oltre 170 Associazioni territoriali**

Per informazioni su indirizzi e sedi  
tf. 06/6793489 - 6792532

## Tassa Rifiuti, il punto su scadenze ed aree soggette

La lunga serie dei (diciotto) decreti-legge sui rifiuti è stata fatta salva, quanto agli atti e provvedimenti adottati e ai rapporti giuridici sorti sulla base di essi, dalla legge 11.11.96, n. 575. La necessità della sanatoria è dipesa dall'intervento della Corte costituzionale, che ha sancito l'incostituzionalità dell'ultimo dei decreti-legge, il 462/96. La legge 575 prevede inoltre che continuino ad applicarsi i primi cinque articoli, per intero, e l'art. 6, limitatamente ai primi tre commi, del decreto-legge 462, fino al 25.2.97 e comunque non oltre la data di entrata in vigore del decreto legislativo - sul quale si sono già espresse le Commissioni parlamentari - di riforma generale delle disposizioni sui rifiuti.

In tema di tassa rifiuti (Tarsu) resta pertanto in vigore la data del 20.1.97 (prevista dall'art. 4, c. 1, lett. d, del d.l. 462) per presentare denunce integrative o modificative di quelle originarie. Aumento e riduzione della tassa hanno effetto dall'1.1.97. Occorre denunciare le nuove occupazioni e le variazioni avvenute nel corso del '96.

Non vanno denunciate le aree scoperte pertinenziali o accessorie di civile abitazione che siano diverse dalle aree verdi. Non vanno nemmeno denunciate le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 del codice civile: rientrano fra tali parti comuni (circolare 40/E del 17.2.96 del Ministero delle Finanze) anche le aree coperte (scale, vestiboli, ascensori e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune) e i cortili. Sono però soggette alla Tarsu le parti comuni detenute o occupate in via esclusiva.

Il 20.1.97 è anche la data entro la quale l'amministratore condominiale deve presentare al Comune l'elenco degli occupanti o detentori dei locali e delle aree del condominio.

È facoltà dei Comuni assoggettare alla Tarsu le aree scoperte adibite a verde per la parte eccedente i 200 mq. computando però tale parte nel limite del 25%. Fino al '96 tali aree non erano tassate. I Comuni hanno tuttavia tempo fino al 28.2.97 (secondo quanto previsto dal "collegato" alla Finanziaria '97 nel testo uscito dalla Camera) per deliberare sui tributi di loro competenza. Risulterebbe dunque una grave incongruenza: il cittadino dovrebbe denunciare entro il 20.1.97 le aree verdi, senza sapere se il Comune le assoggetterà o meno alla Tarsu, potendo il Comune stesso deliberare entro il 28.2.97. La Confedilizia è già intervenuta nelle opportune sedi parlamentari per superare questa discrasia temporale.

Va infine ricordato che i Comuni possono applicare riduzioni in determinate situazioni: abitazioni con unico occupante; residenze secondarie utilizzate in modo discontinuo o per usi stagionali, purché non locate o non date in comodato; locali ed aree adibiti ad usi stagionali o ricorrenti per attività commerciali; abitazioni a disposizione di emigrati, che siano occupate per meno di metà anno; parte abitativa di una costruzione rurale occupata da agricoltori. Tali agevolazioni sono però concesse solo se il regolamento del Comune le preveda. Nel caso si sia verificato l'insorgere di una condizione che dia luogo alla riduzione è necessario presentare la denuncia modificativa sempre entro il 20.1.97: come si è detto, la riduzione opererà dall'1.1.97.

Pubblichiamo questo articolo de *la Repubblica* del 3 ottobre perché - ogni tanto - è bene andare indietro nel tempo... Poi, si sa come le cose sono andate. L'aumento dell'Ici, di padri ne ha avuti molti: oltre ai Comuni (schieratissimi), anche in Parlamento.

Illuminato articolo di *24 ore* del 17 ottobre. Eppure, certe piccole associazioni di proprietari difendono ancora la Commissione prefettizia per la (non) esecuzione degli sfratti. Sarebbe un mistero inspiegabile, se non se ne sapesse assai bene la ragione.

## CONSIGLIO DI STATO

### Oneri urbanizzazione

**Concessione edilizia - Oneri di urbanizzazione - Determinazione - Acquiescenza - Inconfigurabilità**

L'istituto della acquiescenza, consistendo quest'ultima nell'accettazione definitiva del provvedimento o in un comportamento incompatibile con la volontà di impugnarlo o di ottenerne il riesame da parte dell'amministrazione, non appare configurabile nelle ipotesi in cui non viene in considerazione un provvedimento amministrativo di natura autoritativa, bensì si controverte in materia di diritti soggettivi direttamente azionabili, fra i quali rientra il diritto del titolare della concessione edilizia a non pagare il contributo in misura eccedente rispetto al dovuto.

**Concessione edilizia - Oneri di urbanizzazione - Obbligazione - Fonte non negoziale - Conseguenze**

L'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione, essendo obiettivamente collegato alla posizione di titolare della concessione edilizia rilasciata, dà vita a una obbligazione di diritto pubblico dalla quale va esclusa ogni connotazione negoziale; pertanto, la sottoscrizione, al momento del rilascio della concessione, di un impegno a corrispondere al Comune il contributo di urbanizzazione nella misura determinata dal Comune stesso non preclude all'interessato la tutela giurisdizionale per l'accertamento del diritto a non pagare tale contributo in misura eccedente a quanto dovuto per legge, vertendosi in materia sottratta alla disponibilità delle parti (si veda Consiglio di Stato, sezione V, decisioni 17 luglio 1991 n. 1019 e 30 settembre 1988 n. 528). Peraltro, l'avvenuta assunzione di un tale impegno non può configurarsi come acquiescenza, neppure laddove sia accompagnato dal pagamento della prima rata e dal deposito di una fideiussione per il pagamento del residuo ammontare degli oneri imposti dal Comune.

*Sezione V - Decisione 26 marzo 1996 n. 296 - Pres. Ancora; Rel. Zeviani Pallotta*

### Fornitura acqua potabile

**Fornitura acqua potabile - Servizio pubblico - Contratto di somministrazione - Configurabilità - Proventi - Corrispettivo della fornitura - Configurabilità - Conseguenze sulla riscossione**

La fornitura di acqua potabile costituisce un servizio pubblico in senso oggettivo e i proventi che ne derivano rappresentano il corrispettivo di un vero e proprio contratto di somministrazione; pertanto, ove il comune dia in concessione il servizio, i proventi derivanti dalla somministrazione, proprio in quanto corrispettivo della fornitura del bene al singolo utente, non sono riconducibili al novero delle entrate patrimoniali del comune stesso, ma rappresentano il «prezzo» dovuto dall'utente al concessionario del servizio, con conseguente inapplicabilità dell'articolo 69 del Dpr 28 gennaio 1988 n. 43, che consente la riscossione delle entrate patrimoniali al Comune direttamente o a mezzo del concessionario del servizio di riscossione.

*Sezione V - Decisione 1° aprile 1996 n. 325 - Pres. Paleologo; Rel. Patroni Griffi*

### Un'altra conferma alla tesi Confedilizia

#### Opposizione del locatore alla proroga biennale

TRIBUNALE NAPOLI

Sez. VII, 8 marzo 1996, n. 2164

Circa la applicabilità, in concreto, della disposizione di cui all'art. 11, comma 2 bis, del D.L. 11 luglio 1992, n. 333, relativa alla proroga biennale di quei contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. stesso (legge 8 agosto 1992, n. 359), per i quali le parti non abbiano concordato sulla determinazione del canone, la Corte Costituzionale, con sentenza del 28 luglio 1993, n. 354, ne ha riconosciuta la legittimità «a condizione che fosse consentito al locatore di opporsi alla proroga in presenza di determinate condizioni, individuate nelle fattispecie di cui agli artt. 29 e 59 della legge n. 392/78, trattandosi di principi generali del sistema volti a garantire diritti imprescindibili, per i quali la mancata previsione di una tutela comporterebbe una indubbia violazione di principi costituzionalmente protetti».

L'esibizione, pertanto, di pubblicazioni di matrimonio, comprova la necessità del locatore di avere la disponibilità dell'appartamento il cui contratto è scaduto, in quanto il progetto di matrimonio è circostanza di per sé sufficiente ed idonea a provare il dedotto stato di necessità.

## Iva immobili, sotto tiro a Bruxelles

L'Italia è finita nel mirino di Bruxelles per il regime troppo restrittivo nella deduzione dell'Iva. In particolare, la Commissione europea ha deciso di ricorrere alla Corte di Giustizia europea contro il nostro Paese per il mancato riconoscimento della deducibilità anche parziale dell'imposta pagata su immobili acquistati insieme al coniuge.

Su questo punto la legislazione italiana, secondo l'Esecutivo comunitario, sarebbe contraria all'articolo 17-2a della sesta direttiva sul sistema comune delle imposte sul valore aggiunto (n. 77/388).

In Italia, infatti, non è permesso a un contribuente, anche se titolare di partita Iva, dedurre l'imposta pagata per acquistare un immobile, se l'operazione viene svolta congiuntamente a un soggetto non titolare dello stesso regime, come la moglie o il marito. Una posizione considerata illegittima da Bruxelles nel caso, per esempio, di un immobile destinato parzialmente ad attività produttiva o professionale. La disciplina comunitaria prevede infatti che la deduzione dell'Iva possa avvenire su beni e servizi nella misura in cui sono utilizzati per operazioni tassabili.

## I tassi BOT, BTP e CCT

Dopo un'ennesima versione dell'eurotassa, tirata a destra e a sinistra, Prodi in una intervista, riportata con grande risalto dall'Herald Tribune (il giorno dopo malamente reinterpretata dall'intervistato), riconosce che la manovra di finanza pubblica per il 1997 così come è, nonostante la pesantezza fiscale, non consente il raggiungimento dell'obiettivo del deficit al 3% del pil. Ammette che porterà solo al 3,3% (anche se poi se ne pente).

La crescente mancanza di autorevolezza si risente ormai sui mercati finanziari: nonostante il prestigio di Carlo Azeglio Ciampi, la luna di miele è giunta al termine. Nell'asta dei titoli di Stato di fine mese i Cct hanno recepito solo parzialmente il calo dei tassi dei Bot semestrali, mentre i Btp decennali hanno registrato un rialzo dei rendimenti.

da: *IL FOGLIO*, 30.11.96

## I solleciti alla p.a. non pagano il bollo

Non devono pagare l'imposta di bollo gli «atti di sollecito» presentati dai contribuenti alla pubblica amministrazione per ottenere l'adempimento di un dovere d'ufficio. È questo quanto si ricava dalla lettura della risoluzione 180/E, del 14 agosto 1996, emanata dal Ministero delle Finanze in risposta a un quesito presentato dalla Direzione regionale delle entrate della Puglia, la quale chiedeva di conoscere quale fosse il trattamento fiscale, agli effetti dell'imposta di bollo, degli atti con i quali i contribuenti invitavano l'Ufficio tecnico erariale (Ute) ad attribuire agli immobili denunciati la relativa rendita catastale.

I tecnici della direzione centrale per gli affari giuridici e per il contenzioso tributario hanno ritenuto, condividendo l'interpretazione prospettata dalla direzione regionale delle entrate per la Puglia, che non devono scontare l'imposta di bollo le istanze rivolte dai contribuenti per ottenere l'adempimento di un dovere d'ufficio. Inoltre, spingendosi ancora più oltre, le Finanze hanno affermato che tali atti si presentano come mere «lettere di sollecito di precedenti istanze, in quanto non assumono i caratteri di una vera e propria istanza, ma hanno natura di segnalazione».

Non appare invece condivisibile, secondo il dicastero di viale Europa, l'interpretazione fornita dalla Direzione compartimentale del territorio, la quale, con nota del 28/3/96, n. 2396, aveva ritenuto gli atti di sollecito «istanze dirette all'ufficio dell'amministrazione dello Stato, intese a ottenere l'emissione di un provvedimento» e quindi soggette a imposta di bollo sin dall'origine ai sensi dell'art. 3, parte prima, della Tariffa allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642.

## La Caritas sulle locazioni

La Caritas, intervenendo nel dibattito sulla Finanziaria '97, ha sostenuto la necessità di occuparsi del «problema casa, con una seria politica abitativa che riduca il carico fiscale sulla prima abitazione, incentivi i proprietari a dare in affitto i loro appartamenti (incentivi fiscali, superamento dei patti in deroga, contrattazioni collettive nazionali) e rilanci l'edilizia popolare».

## Il Presidente confederale in visita alla Confedilizia di Campione d'Italia

Aspetti (perlomeno curiosi) da segnalare

Il Presidente confederale ha visitato nei giorni scorsi la Confedilizia di Campione d'Italia. Accolto dai numerosi soci oltre che dal Presidente dell'Unione Proprietari Immobiliari Campionesi (aderente alla nostra organizzazione) dott. Roberto Canesi, Sforza Fogliani ha tenuto - nella sede del Casinò - una relazione sui problemi del momento, cui ha fatto seguito - in rappresentanza del Sindaco, impegnato a Roma - un intervento anche del Segretario del Comune, dott. Andresini.

Campione d'Italia è - com'è noto - un'enclave in terra svizzera, e non fa parte del territorio della CEE. Da questa particolare situazione emergono una serie di problemi, messi a fuoco nel corso dell'incontro col Presidente confederale.

La legge 46 - ad esempio - impone ai proprietari immobiliari campionesi di utilizzare per gli impianti in genere, e specificatamente per quelli di riscaldamento, apparecchiature tecnicamente conformi alle disposizioni italiane, obbligandoli a servirsi di ditte appositamente qualificate presso le Camere di Commercio italiane. È di tutta evidenza, però, che l'ordinaria manutenzione e gli interventi urgenti possono essere svolti unicamente da ditte specializzate svizzere, stante il fatto che quelle italiane si trovano a dover superare problemi doganali di non immediata soluzione. Basti solo pensare al tempo e alle pratiche necessarie per sdoganare il materiale di ricambio o per regolarizzare la temporanea importazione in Svizzera delle attrezzature strumentali. In casi di urgenza, capita sovente che la ditta svizzera che attua l'intervento non sia in possesso degli originari pezzi di ricambio e provveda quindi a sostituirli con analoghi, che però non sono conformi alle disposizioni italiane.

Analogo discorso vale per gli ascensori e per gli impianti elettrici, nonché per il settore della prevenzione incendi. In merito a

quest'ultimo settore vi sono aspetti perlomeno curiosi: la legge italiana prevede per gli immobili in costruzione l'obbligo di predisporre idonee bocchette per gli allacciamenti degli idranti per i vigili del fuoco. Tali bocchette non consentono però l'allacciamento ai vigili svizzeri, gli unici che possono tempestivamente intervenire sul territorio campionesi. Da qui la necessità di dotarsi di due bocchette: una, conforme alla legge nazionale, che non serve a nulla e la seconda, non regolare, che permette l'intervento in caso di incendio.

Con l'introduzione dell'IVA anche in Svizzera - altro problema segnalato al Presidente Confederale - i costruttori di immobili in Campione si sono visti penalizzare: in caso di acquisto di materiali in Italia, all'atto dell'importazione in Svizzera i materiali vengono assoggettati ad imposta non sul puro loro valore, ma sul proporzionale valore dell'intera commessa, derivante dal contratto di appalto per l'esecuzione del fabbricato.

Da ultimo, i patti in deroga. Hanno risolto molti problemi ma prima il canone legale della 392/78, derivante da parametri determinati sul territorio italiano dalla lira, era assolutamente inaccettabile nell'ambito economicamente svizzero del territorio campionesi.

Il Presidente Confederale ha assicurato l'interessamento della Confedilizia per tutti i problemi sottoposti alla sua attenzione.

## Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione settembre 1995 - settembre 1996	3,4%	2,55%
Variazione ottobre 1995 - ottobre 1996	3,0%	2,25%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione settembre 1994 - settembre 1996	9,4%	7,05%
Variazione ottobre 1994 - ottobre 1996	8,9%	6,67%

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della pubblicazione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

Anno 6  
Numero 10

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
Roma - Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6793489  
Fax. 06/6793447

Impaginazione e  
fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza  
Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 3 dicembre 1996